

第2章 建築の基礎知識

第1章では、都市計画法を中心に、一定の範囲や広域的な観点から設けられたまちづくりのルールを解説しました。

第2章では、まちづくりの中でも、「建築物の建築」に焦点を当てて、それに関するルールを解説します。

1 建築基準法

皆さんは、「庭など敷地にゆとりがあり、頑丈で、部屋には光が差し込み、風が通り抜ける家」と「敷地の隅々まで建築物が建ち、歪んで今にも倒れそうで、部屋が真っ暗な窓のない家」とでは、どちらの環境が良いと思いますか。おそらく、前者と思う方が多いと思います。

建築物は生活の基盤となるもので、安全が脅かされたり、財産がたちまち失われたりするようでは困ります。

そこで、昭和25年に「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資すること」を目的として、「建築基準法」が制定されました。(p.3参照)

2 用途制限

用途地域が都市計画法に定められた地域地区の一つであることについては、既に解説したとおりです。(p.10参照)

その用途地域の各々について、建築基準法第48条(建築基準法別表第2)では、建築できる建築物とできない建築物を区分けする用途制限を定めています。

用途制限の概要については、左のページ(p.20)に掲載しています。

例えば、「公共施設・病院・学校等」のうち、幼稚園、小学校、中学校、高等学校は工業地域や工業専用地域では建てることはできません。

このように、用途地域に見合った建築物の用途を制限することによって、環境の確保が図られています。

3 建蔽(ぺい)率

敷地いっばいに建築物が建つと、その周辺では日当たりや風通しが悪くなり、火災の際には延焼拡大の原因になります。建築物の建て詰まりを防ぎ、敷地内の空地の確保を目的とした「建蔽率」(敷地面積^{※1}に対する建築面積^{※2}の比率)という制限があり、その場所の性格(用途地域)に応じて定められています。

原則として、建蔽率の限度を超える建築面積の建築物を建てることはできません。

例えば、100 m²の敷地において、建蔽率の限度が40%ならば40 m²、60%ならば60 m²までの建築面積の建築物を建てることができます。建蔽率の限度が高いほど、敷地に対してより大きな建築物を建てることとなります。(図6参照)

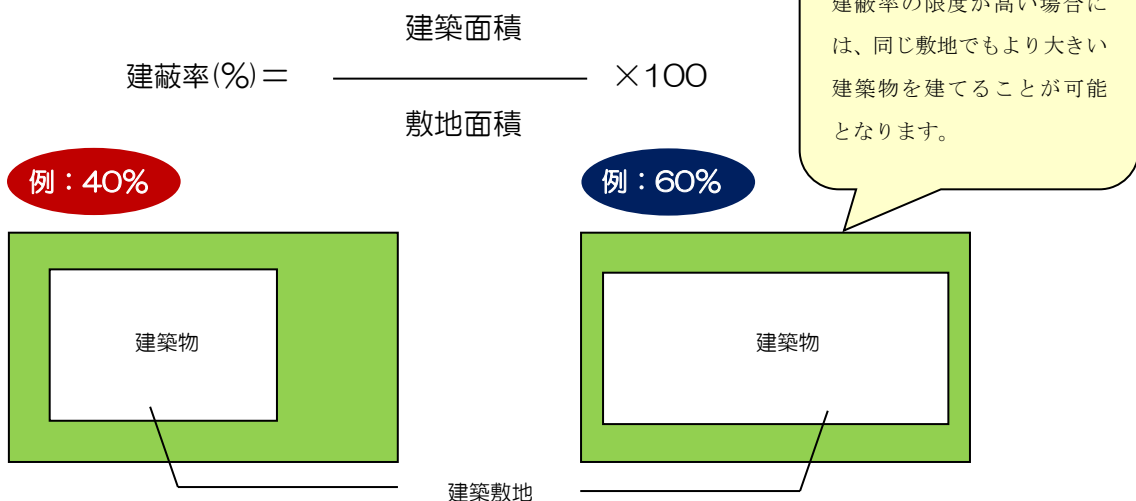
建蔽率の限度が異なる地域に敷地がまたがる時は、加重平均^{※3}によって建蔽率を算出します。

また、建築面積には、柱や壁と屋根で囲まれた部分などが参入されるため、屋根付きのカーポートや玄関ポーチ、柱などがなくても一定の出幅(1m)以上に突出した庇やバルコニーが算入されますので、建築物を新築するときだけではなく、増改築するときにも、注意が必要です。

なお、耐火建築物や街区の角にある敷地などで一定の要件を満たす場合には、建蔽率の緩和の規定があります。

- ※1) 4m未満の道路に接している場合、原則として、その道路の中心線から2mの位置が敷地と道路の境界線とみなされるため、その部分は敷地面積に算入できません。
- ※2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線によって囲まれた部分の水平投影面積のことで、通常は1階の外壁を基準にしますが、上階の外壁が1階の外壁より突出しているような場合は、その部分が含まれます。
- ※3) 例えば、100 m²の敷地において、建蔽率の限度が40%と60%の50 m²ずつまたがる場合は、50 m²×40%+50 m²×60%=50%で建蔽率の限度を算出します。

図6：建蔽率



4 容積率

建築物は必ずしも平屋建て（1階建て）とは限りません。そこで、建蔽率と同様に建築物のボリュームを市街地の環境に合わせて定めているのが「容積率」です。

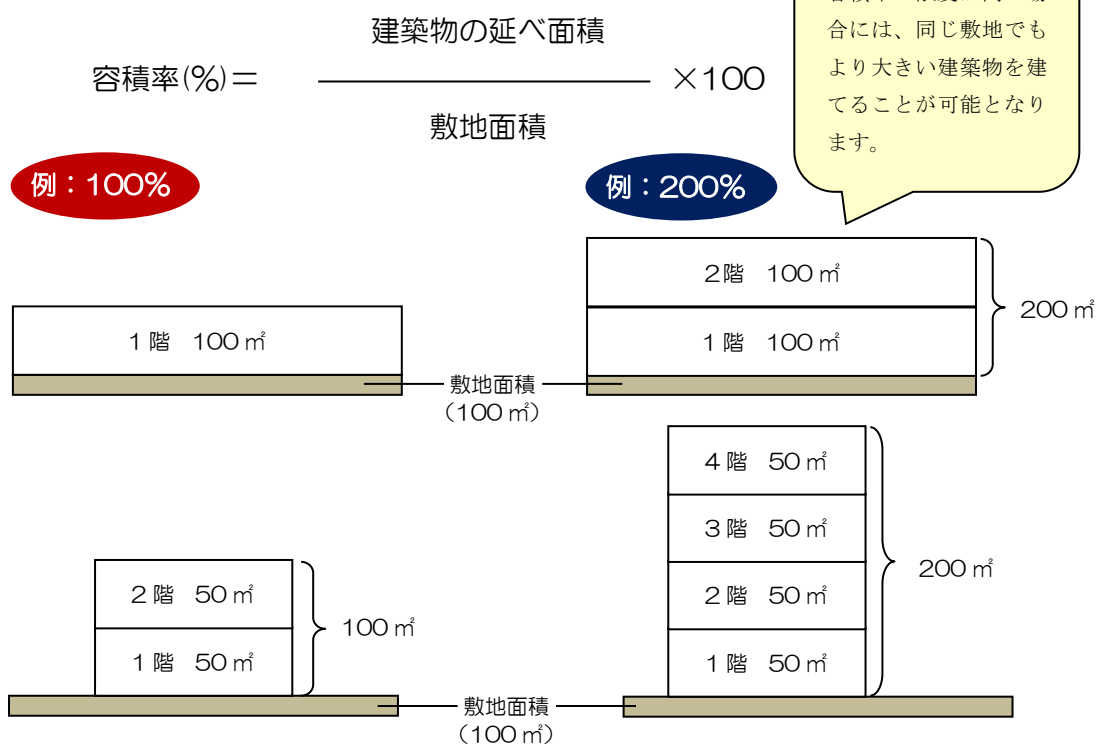
容積率とは、敷地面積に対する建築物の延べ面積（各階の床面積^{※1}の合計）の割合、つまり、その敷地に対して、どれくらいの規模（床面積）の建物を建てることができるかという割合のことで、用途地域や前面道路幅員などの条件により緩和規定があります。

例えば、100 m²の敷地において、容積率の限度が100%ならば、100 m²の平屋建てや50 m²の2階建てが、200%ならば100 m²の2階建てや50 m²の4階建ての規模の建築物が建築できます。建蔽率と同様に、容積率の限度が高いほど敷地に対してより大きな規模の建築物を建てると言えます。（図7参照）

※1) 建築物の各階またはその一部で、壁や柱などの中心線によって囲まれた部分の水平投影面積。

※2) 敷地に面する道路が12m未満の場合、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域では道路幅員（m）×4/10×100、その他の地域では道路幅員（m）×6/10×100で算出された容積率と都市計画で定めた容積率の小さい方が最高限度となります。

図7：容積率



5 高さ制限

敷地の境界に接して高い建築物が建つと、日当たりや風通しが悪くなるほか、圧迫感が加わり、近隣の環境の悪化が懸念されます。これらを防ぐため、高さ制限が設けられています。

高さ制限には、次のような種類があります。

(1) 「最高の高さ」(「絶対高さ」と呼ばれることもあります。)

建築基準法第55条に基づく制限です。本市では、第一種低層住居専用地域において10mを超える建築物を建てられません。その他の用途地域では、15m(一部の地域では20m)を超える建築物については、都市計画審議会に諮られます。(高度地区、景観地区、風致地区を除く)

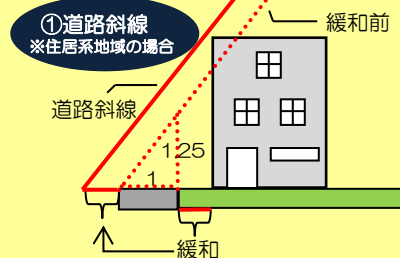


(2) 斜線制限

建築基準法第56条第1項に基づく制限です。以下の3つがあります。

①道路斜線

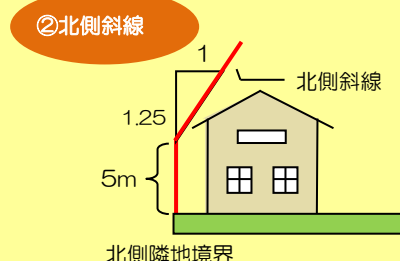
前面道路(建築物の敷地に接する道路)幅員を1とし、前面道路の反対側の境界線から住居系の用途地域では1.25、その他の用途地域及び用途地域の指定のない地域では1.5の勾配斜線を引き、その斜線の中に建築物を収めなければなりません。この制限は市内全域に適用されます。なお、前面道路の境界線から後退して建築した建築物については、前面道路の反対側の境界線を緩和する規定がありますが、門や塀の制限など一定の要件が生じます。



②北側斜線

北側の隣地への日当たりを確保するため、建築物から北側の隣地に対する高さの制限です。北側の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に勾配1.25を乗じた数値に第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域では5mを加算し、その内側に建築物を収めなければなりません。

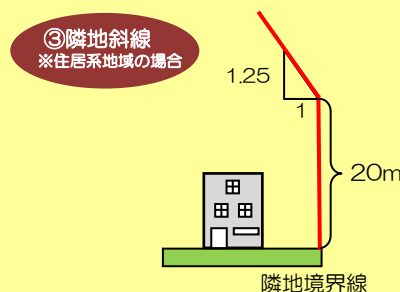
なお、北側の隣地と一定の高低差がある場合などは緩和規定があります。



③隣地斜線

建築物から隣地の境界線までの距離の制限で、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域以外で適用されます。隣地境界線までの水平距離に住居系の地域では、勾配1.25を乗じた数値に立上り高さ20mを加算し、それ以外の地域では、勾配2.5を乗じた数値に立上り高さ31mを加算し、その内側に建築物を収めなければなりません。

なお、建築物を後退した場合などは緩和規定があります。



7 色彩の制限

建築物などの色彩をコントロールすることも、良好なまちづくりを進める上では、不可欠な要素です。

鎌倉市では、風致地区、景観地区のほか、自主まちづくり計画など地域で定めたルールの中に色彩の制限を設けている地域があります。

色彩の制限は、マンセル表色系という色彩を客観的に表す尺度を用いています。

マンセル表色系は、①色相（色合い）②明度（明るさの度合い）③彩度（あざやかさの度合い）の3つの属性を組み合わせて、色を表現します。

①色相

10種類の基本色の頭文字をとったアルファベット（R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP）と、色の度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、5Rや10YRなどのように表記します。

②明度

明るさの度合いを0から10までの数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり10に近くなります。

③彩度

あざやかさの度合いを0から14程度までの数値で表します。無彩色（黒、グレー、白など）は彩度が0となり、鮮やかな色ほど数値が大きくなります。

マンセル値は①から③を色相、明度／彩度の順に組み合わせ、10YR8.5/1.0（じゅうワイアール8.5の1.0）のように色彩を表す記号です。

8 屋外広告物の規制・誘導

良好な景観の形成とまちの安全性の向上を図るため、屋外広告物条例を定めています。禁止地域等では広告物掲出を禁止するとともに、許可地域では地域・区域ごとに大きさや高さなどの許可基準を定めており、広告物の掲出には許可が必要です。

その他、広告収入を地域の活性化に活用できる「エリアマネジメント広告」や、地域の自主的な広告物に係るルールを尊重する「広告景観形成地区」の指定や所有者等が締結する「広告協定」の認定などの仕組みを設けています。

9 その他

良好なまちづくりを進めるため、自主まちづくり計画など地域で定めたルールの中に、その他の事項を定めている地域があります。代表的な点を以下に示します。

①敷地面積の最低限度

建築物の建て詰まりを防ぎ、日当たり、風通し、防災などの住環境を確保するために、敷地面積の最低限度について規定を設けている地域があります。

②緑化率

うるおいのある快適な空間や良好な環境をつくり出すために、緑化率を定めている地域があります。

③建築物の用途

住環境への影響が大きいと考えられる遊戯施設や大規模なお店、共同住宅の建築を制限する規定を設けている地域があります。